



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

En la Ciudad de México, a dos de mayo de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cinco, número uno (1), colonia Espartaco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El seis de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día siete del mismo mes y año, por Aline Rojas Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el ocho de marzo de los corrientes, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1372/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintidós de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien refirió ser propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocuso, al cual le recayó proveído de veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los instrumentos con los que el acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El diecisiete de abril de dos mil veintitrés, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del diez al catorce de abril del año en curso, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, por lo que se acordó tener por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la hora Ciudad de México el diez de agosto de dos mil diez; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO DE MÉRITO, SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASÍ COMO POR DARLO POR CIERTO EL VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA LA DE PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE POSEEDOR DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO, LE INDICO MI PROCEDENCIA, LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, LE EXPLICO EL PROCEDIMIENTO ASÍ COMO EL OBJETO DE LA FILMACIÓN. PROCEDO A ENTREGAR EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. EL VISITADO ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN ACOMPAÑÁNDOME EN TODO MOMENTO DE ÉSTA. CON RELACIÓN AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE EN ETAPA DE ACABADOS, OBSERVANDO CUARTOS ENYESADOS, CUARTOS REPELLADOS, Y PISOS CON LOSETAS COLOCADAS, CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, DONDE EN CADA NIVEL A PARTIR DE PRIMER NIVEL ADVIERTO DOS DEPARTAMENTOS. EN AZOTEA SE ADVIERTE CUBO DE ESCALERA Y LOSA PARA CUARTO DE LAVADO, SIENDO EN ESTA PARTE DONDE SE ADVIERTEN TRABAJOS PARA NIVELACIÓN DE PISO Y TRABAJOS DE APLANADO. SE ADVIERTE FACHADA PARCIALMENTE PINTADA DE GRIS, CON DOS ACCESOS VEHICULARES, UNO CON TAPIALES DE MADERA Y OTRO CUBIERTO CON LÁMINAS, ASÍ COMO UN ACCESO PEATONAL METÁLICO COLOR VERDE. SE ADVIERTEN PROTECCIONES DE ALUMINIO CON VIDRIO EN PARTE FRONTAL, MIENTRAS QUE EN LA PARTE TRASERA DEL INMUEBLE SE ADVIERTEN VANOS EN VENTANAS. SE OBSERVA MATERIAL COMO COSTALES DE CEMENTO, PEGAMENTO PARA AZULEJO, PERFILES DE ALUMINIO, MORTERO, GRAVA, ARENA Y LOSETA. SE OBSERVAN TRABAJOS DE PINTURA EN UNO DE LOS NIVELES. 2.- AL MOMENTO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE ACABADOS DE OBRA. EN EN AZOTEA SE OBSERVAN TRABAJOS PARA NIVELACIÓN DE PISO Y TRABAJOS DE APLANADOS, SE OBSERVAN TRABAJOS DE PINTURA EN UNO DE LOS NIVELES. 3.-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, OBSERVÁNDOSE EN AZOTEA CUBO DE ESCALERA Y LOSA PARA CUARTO DE LAVADO. 4. AL MOMENTO SE ADVIERTEN OCHO DEPARTAMENTOS EN PROCESO DE ACABADOS, DONDE EN CADA UNO SE OBSERVA ESPACIO PREPARADO PARA SANITARIO Y BARRA PARA TARJA DE FREGADERO. 5.- EN CADA NIVEL A PARTIR DE PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN DOS VIVIENDAS. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS DE LA PARTE DE ENFRENTA MIDEN CADA UNA DE LAS CUATRO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (65M2); MIENTRAS QUE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS DE LA PARTE POSTERIOR MIDEN CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (58M2). 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (142M2); B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN INCLUYENDO EL CUBO DE ESCALERA Y LOSA PARA CUARTO DE SERVICIO ES DE SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (886M2); C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DIEZ METROS CUADRADOS (10M2); D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (132M2); E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINCE PUNTO DOS METROS LINEALES (15.2M) DESDE NIVEL DE BANQUETA HASTA NIVEL DE AZOTEA; G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO SIETE METROS LINEALES (2.7M) EN PLANTA BAJA, MIENTRAS QUE EN NIVELES UNO AL CUATRO ES DE DOS PUNTO CUATRO METROS LINEALES (2.4M), Y EN AZOTEA ES DE DOS PUNTO CINCO (2.5M) TOMADOS DE FIRME A LECHO BAJO DE LOSA. 7.- EL INMUEBLE SE UBICA EN UNA CALLE CERRADA QUE ES PERPENDICULAR A LA CALLE 2 (DOS), LOCALIZÁNDOSE A SESENTA METROS LINEALES DE LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. 8. -EL INMUEBLE TIENE SIETE PUNTO CUATRO METROS LINEALES DE FRENTE (7.4M). CON RELACIÓN A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE AL MOMENTO EL VISITADO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO.

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble en etapa de acabados, constituido de planta baja y cuatro (4) niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles sobre nivel de banqueta, así como cubo de escaleras en la azotea, asentando la ejecución de trabajos como enyesado, repellido, pisos con losetas colocadas, pintura en uno de los niveles, nivelación de pisos y aplanados, estos dos últimos en la azotea, asimismo advirtió en la parte trasera del predio vanos en ventanas, material consistente en costales de cemento, pegamento de azulejo, perfiles de aluminio, mortero, grava, arena y loseta; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente.

Superficie total del Predio	Ciento cuarenta y dos metros cuadrados (142 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Diez metros cuadrados (10 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Ciento treinta y dos metros cuadrados (132 m <sup>2</sup> )
Altura máxima a partir del nivel de banqueta	Quince punto dos metros lineales (15.2 m)
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Seiscientos ochenta y seis metros cuadrados (686 m <sup>2</sup> )

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica*-----

II.- Derivado que mediante acuerdo de diecisiete de abril de dos mil veintitrés se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el día veintisiete de marzo del mismo año, por lo que se tuvo por no recibido el ocurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el veintidós de marzo de la presente anualidad, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento. -----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

*Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.* -----

*Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.* -----

*El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.* -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

**Artículo 21. (...)**

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado a efecto de demostrar que las intervenciones observadas en el inmueble visitado cumplen con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo durante la visita de verificación y en la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos de los artículos 10, fracción IV, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: -----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

**Artículo 10.-** Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes: -----

**IV.** Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; -----

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.** -----

**Artículo 281.-** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Consecuentemente, y con la finalidad de determinar si la edificación observada durante la diligencia de verificación cumple con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, esta autoridad procede al análisis del referido programa, así como su plano de divulgación Clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", del cual se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/3/40** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre]; tal y como se muestra en las siguientes imágenes ilustrativas: -----



En mérito de lo anterior, se advierte que el número **máximo** de niveles permitidos para el inmueble verificado es de tres (3), y toda vez que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación advirtió un inmueble constituido por cinco (5) niveles sobre



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

el nivel de banquetta, se hace evidente que el predio verificado **excede en dos (2)** niveles los máximos permitidos de conformidad con la zonificación aplicable. -----

Luego entonces, considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con al menos cuarenta por ciento (40 %) de área libre, y derivado de que de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación, la superficie total del predio es de ciento cuarenta y dos metros cuadrados (142 m<sup>2</sup>), por tanto, de la operación aritmética realizada, se desprende que el predio visitado debe contar como mínimo con cincuenta y seis punto ocho metros cuadrados (56.8 m<sup>2</sup>) de superficie de área libre, situación que en la especie no acontece, ello en virtud de que dicho personal asentó en el acta de visita de verificación una superficie de área libre de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>), por lo que incumple en cuarenta y seis punto ocho metros cuadrados (46.8 m<sup>2</sup>) la superficie de estudio. -----

Bajo esa tesitura, el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida resulta que la superficie máxima de desplante en el predio es de ochenta y cinco punto dos metros cuadrados (85.2 m<sup>2</sup>), y toda vez que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de ciento treinta y dos metros cuadrados (132 m<sup>2</sup>), por tanto, el inmueble visitado excede la superficie máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable en cuarenta y seis punto ocho metros cuadrados (46.8 m<sup>2</sup>).- -----

Por otra parte, a efecto determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida: -----

**" 1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS). -----**

*...El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: -----*

*CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio. -----*

*La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. -----*

*La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida..." -----*

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación, en relación con la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de ochenta y cinco punto dos metros cuadrados (85.2 m<sup>2</sup>), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la siguiente expresión: -----

CUS= 85.2 (superficie de desplante) x 3 (número de niveles permitidos) / 142 (superficie total del predio) = 1.8

1.8 (CUS) x 142 (superficie total del predio) = 255.6 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

Por consiguiente, la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento es de doscientos cincuenta y cinco punto seis metros cuadrados (255.6 m<sup>2</sup>), por lo que considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie total construida a partir del nivel de banquetta de seiscientos ochenta y seis metros cuadrados (686 m<sup>2</sup>), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en cuatrocientos treinta punto cuatro metros cuadrados (430.4 m<sup>2</sup>) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

En consecuencia, derivado que el inmueble visitado no respeta el número de niveles máximos permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

**Artículo 43.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

En relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

**Artículo 11.** Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Se colige lo anterior, toda vez que de los razonamientos y artículos previamente señalados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de viviendas y niveles máximos de construcción, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar el número de niveles máximos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble verificado, de conformidad con el



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al no respetar el número de niveles máximos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable y drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización, rubro y texto son los siguientes:

Registro No: 174899  
Localización: Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página: 963  
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común  
**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

Conforme al artículo **88 del Código Federal de Procedimientos Civiles** los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

*Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.*

*El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.*

*Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.*

Registro No: 2004949

Localización: Decima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.)

Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Registro No. 2017009

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

Al respecto, de la búsqueda realizada, se desprende que el valor del suelo en la calle donde se localiza el inmueble verificado, oscila entre [REDACTED] y [REDACTED]; considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como, bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED] las cuales no serán desproporcionales [REDACTED]

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.

**CUARTO.-** Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

**SANCIONES**

**I.-** Por exceder el número de niveles máximos permitidos conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$51,870.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$51,870.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

III.- Independientemente de las multas impuestas, por exceder el número de niveles máximos, así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Cinco, número uno (1), colonia Espartaco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

IV.- Así mismo, por exceder el número de niveles máximos, así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) LOS DOS (2) NIVELES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE A LOS TRES NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40 %) DE SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60 %) DE SUPERFICIE MÁXIMA DESPLANTE Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**V.-** Por exceder el número de niveles máximos, así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. **Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:** -----

III. Clausura parcial o total de obra; -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; -----

**Artículo 103.** Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente. -----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones: -----

III. Clausura parcial o total de la obra. -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

VIII. Multas. -----

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

reincidencia del infractor y la afectación al interés público. -----

**Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México** -----

**Artículo 14.-** En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias: -----

**A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:** -----

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan. -----

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. -----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

**Artículo 7.** Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. -----

**Artículo 39.** La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

**Artículo 40.** Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento. -----

**Artículo 48.** La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas: -----

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables. -----

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total; -----

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes. -----

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.** -----

**Artículo 14.** La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios: -----

I. Apremio sobre el patrimonio; -----

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. -----

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley. -----

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual. -----

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

**Artículo 14 BIS.** *Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos: -----*

*IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (...) -----*

**Artículo 18.** *También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia. -----*

**Artículo 19.** *En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos. -----*

**Artículo 19 BIS.** *La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio: -----*

*I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; -----*

*II. Auxilio de la Fuerza Pública; -----*

**Artículo 105 Quater.** *En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias: -----*

*A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: -----*

*II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan. -----*

*Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. -----*

*IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y -----*

**Artículo 129.** *Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en: --*

*II. Multa; -----*

*IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----*

*V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos. -----*

**Ley Registral para la Ciudad de México.** -----

**Artículo 90.** (...) -----

*Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene. -----*

**Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.** -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

Artículo 162. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen: -----

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización. -----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por: -----

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año. -----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023. -----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: -----

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----
- B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; y **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones que establece el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que el número de niveles, así como que las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se encuentran permitidos en el inmueble visitado, o en su caso; **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición ordenada y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

C. Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; y **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones que establece el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que el número de niveles, así como que las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se encuentran permitidos en el inmueble visitado, o en su caso; **3)** se ajuste al número de niveles, así como a las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, de conformidad con la zonificación aplicable para el inmueble visitado; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

D. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** DE: **1)** LOS DOS (2) NIVELES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE A LOS TRES NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, **2)** LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40 %) DE SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60 %) DE SUPERFICIE MÁXIMA DESPLANTE Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.* -----

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:* -----

*I. La resolución definitiva que se emita.*”-----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$51,870.00 M.N.)**.

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$51,870.00 M.N.)**.

**QUINTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Cinco, número uno (1), colonia Espartaco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

**QUINTO.-** Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SEXTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) LOS DOS (2) NIVELES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE A LOS TRES NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40 %) DE SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60 %) DE SUPERFICIE MÁXIMA DESPLANTE Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

**SÉPTIMO.-** En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa y con la finalidad de evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Cinco, número uno (1), colonia Espartaco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

**OCTAVO.-** Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/198/2023**

presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículos 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México; lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público. -----

**NOVENO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**DÉCIMO.-** Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el inmueble donde se llevó a cabo la visita de verificación, el cual se encuentra ubicado en calle Cinco, número uno (1), colonia Espartaco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:  
MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ